

---

**ANALISIS PENYELESAIAN SENGKETA JUAL BELI TANAH BERASAL  
DARI WARISAN****Kartika Cahyaningtyas<sup>1</sup>, AL. Sentot Sudarwanto<sup>2</sup>, Rahayu Subekti<sup>3</sup>**<sup>1,2,3</sup>Universitas Sebelas Maret, IndonesiaEmail : [adv.cahya@gmail.com](mailto:adv.cahya@gmail.com),<sup>2</sup> [alsentotsudarwanto@yahoo.com](mailto:alsentotsudarwanto@yahoo.com),<sup>2</sup>[rahayusubekti0211@staff.ums.ac.id](mailto:rahayusubekti0211@staff.ums.ac.id)<sup>3</sup>**ABSTRAK**

Penelitian ini mengaji dan menganalisis penyelesaian sengketa jual beli tanah berasal dari warisan antara ahli waris dari Mulrejo alias Simpar dengan PT. Amanah Agung Selaras. Hal tersebut dikaji pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat di bawah tangan pada tanggal 30 Juni 2020 antara salah satu ahli waris dari Mulrejo alias Simpar dengan PT. Amanah Agung Selaras dapat dibatalkan karena tidak dipenuhinya unsur kecakapan yang mengakibatkan adanya akibat hukum. Metode yang digunakan dengan penelitian empiris dengan hasil penelitian adalah penyelesaian permasalahan tersebut harus menempuh jalur litigasi apabila ahli waris lainnya dari Mulrejo alias Simpar tidak terima dan melakukan tuntutan. Pilihan penyelesaian menempun jalur litigasi karena ada unsur pidana dan perdata. Unsur pidananya berupa penipuan yang dengan cara sengaja tidak memberitahukan adanya perbuatan hukum berupa pembuatan perjanjian dengan pihak developer yang dalam hal ini adalah PT. Amanah Agung Selaras, sedangkan unsur perdata berupa perbuatan melawan hukum. Penyelesaian yang diselesaikan pada pengadilan negeri, tetapi terdapat lembaga pemerintahan yang berwenang penyelesaian sengketa tanah di luar pengadilan yaitu Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Nasional Pertanahan mengingat apabila penyelesaian melalui pengadilan memerlukan biaya dan waktu yang cukup lama.

**Kata Kunci** : Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Kecakapan, Perdata, Pidana.

**ABSTRACT**

*This study examines and analyzes the settlement of land sale and purchase disputes originating from the inheritance between the heirs of Mulrejo or Simpar and PT. Amanah Agung Selaras.. This was reviewed in the Sale and Purchase Binding Agreement which was made privately on June 30, 2020 between one of the heirs of Mulrejo or Simpar and PT. Amanah Agung Selaras can be canceled due to non-fulfillment of the elements of competence which result in legal consequences. The method used with empirical research with research results is that the resolution of the problem must take litigation if the other heirs of Mulrejo or Simpar do not accept and make demands. The choice of settlement is through litigation because there are criminal and civil elements. The criminal element is in the form of fraud which intentionally does not notify the existence of a legal action in the form of making an agreement with the developer which in this case is PT. Amanah Agung Selaras, while the civil element is an act against the law. Settlement is resolved in the*

---

*district court, but there is a government agency authorized to settle land disputes outside the court, namely Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Nasional Pertanahan considering that settlement through court requires a considerable amount of money and time.*

**Keywords** : *Sale and Purchase Binding Agreement, Skills, Civil, Criminal.*

## PENDAHULUAN

Kesejahteraan rakyat termasuk pada kewajiban suatu negara yang dapat diberikan kepada rakyat dengan dipenuhi dengan 3 aspek yang meliputi pangan, sandang, serta papan. Tujuan terkait kesejahteraan rakyat juga tercantum pada paragraf keempat Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Aspek yang dimaksudkan adalah aspek dari papan dapat yang diartikan dengan rumah yang sebagai tempat tinggal. Rumah tentu berdiri di atas lahan yang dapat diartikan dengan tanah (Subekti, 2016). Pihak lain yang ikut terlibat dalam pembuatan rumah adalah pengembang atau yang sering dikenal dengan *developer*. Tahapan pertama yang dilakukan oleh *developer* berupa menyiapkan lahan untuk membuat rumah. Lahan yang akan dipergunakan oleh *developer* biasanya dibeli dari masyarakat sekitar yang berdekatan dengan rencana pembuatan rumah, apabila tidak ada permasalahan terkait membeli lahan tersebut maka *developer* segera membuat rumah.

Pengikatan jual beli tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang mendahului proses peralihan hak atas tanah (Retno Puspo Dewi, 2017). Peristiwa perdata bertujuan untuk mengalihkan Hak Atas Tanah dapat terjadi karena semata-mata terjadinya suatu peristiwa hukum tertentu pada diri seseorang, misalnya karena perkawinan atau kematian; maupun karena suatu peristiwa hukum yang dikehendaki secara bersama oleh pihak yang bermaksud untuk mengalihkan Hak Milik Atas Tanah dengan pihak yang bermaksud untuk menerima pengalihan Hak Milik Atas Tanah, misalnya karena **jual-beli**, hibah, maupun tukar-menukar (Widjaja, 2012).

Proses jual beli lahan pada umumnya bermula dengan suatu perjanjian ataupun kesepakatan antara para pihak yang berkepentingan terdiri dari PT. Amanah Agung Selaras dengan ahli waris dari Mulrejo alias Simpar. PT. Amanah Agung Selaras adalah *developer* yang akan membuat perumahan yang ada di Desa/Kelurahan Kragilan, Kecamatan Mojosongo, Kabupaten Boyolali, Provinsi Jawa Tengah. Tahap penyiapan lahan terdapat permasalahan yang timbul berupa jual beli tanah yang berupa lahan pada masyarakat sekitar. Pada tanggal 30 Juni 2020 PT. Amanah Agung Selaras melakukan

perbuatan hukum berupa pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat di bawah tangan terkait tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 1289 atas nama Simpar yang hanya dengan satu perwakilan dari ahli waris Mulrejo alias Simpar serta ahli waris lainnya tidak mengetahui jika adanya perjanjian tersebut. Perjanjian tersebut dibuat di bawah tangan oleh para pihak yang terdiri satu perwakilan dari ahli waris Mulrejo alias Simpar dengan PT. Amanah Agung Selaras tanpa adanya peranan dari Notaris. Salah satu kewajiban notaris adalah bertindak jujur, akurat, mandiri, tidak sepihak, dan menjaga kepentingan pihak-pihak terkait dalam setiap tindakan hukum (Calvin O.A., 2018).

Permasalahan tersebut di atas pasti berdampak kerugian bagi pihak yang membuat perjanjian, yaitu pihak dari PT. Amanah Agung Selaras karena pasti telah mempunyai rencana untuk membuat dan mendirikan rumah yang dalam hal ini berupa perumahan. Pihak lain yang dirugikan juga ahli waris lainnya yang seharusnya berkewajiban untuk mengetahui adanya perbuatan hukum (pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah pada tanggal 30 Juni 2020).

Penelitian ini termasuk penelitian berbeda dengan penelitian lainnya karena terjadi pada tahun 2020 dan sudah menjadi sengketa khususnya sengketa tanah yang terjadi di jual beli tanah yang terjadi di Desa/Kelurahan Kragilan, Kecamatan Mojosongo, Kabupaten Boyolali, Provinsi Jawa Tengah. Tujuan dari penelitian ini yang diharapkan adalah menganalisis penyelesaian sengketa jual beli tanah yang berasal dari warisan berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah yang dibuat pada tanggal 30 Juni 2020 oleh para pihak yaitu salah satu dari ahli waris Simpar dengan PT. Amanah Agung Selaras serta memperdalam pengetahuan mengenai cara pembuatan perjanjian yang benar dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, serta menambah dan memperdalam wawasan serta pengetahuan penulis khususnya dalam bidang Hukum Perjanjian.

Penjelasan yang telah disampaikan, maka permasalahan akan dijawab, antara lain: Bagaimana penyelesaian sengketa jual beli tanah berdasarkan warisan (studi kasus jual beli tanah antara ahli waris Mulrejo alias Simpar dengan PT. Amanah Agung Selaras) ? yang mana penulis melakukan penelitian hukum terkait penyelesaian sengketa jual beli tanah yang berdasarkan warisan dari Simpar dengan PT. Amanah Agung Selaras sebagai pihak *developer* atau pembeli lahan.

---

## METODE PENELITIAN

Metodologi yang digunakan adalah jenis penelitian empiris, yakni peneliti ingin mendapatkan fakta-fakta dan data primer secara langsung di lapangan. Penelitian empiris, penelitian yang bermula pada data sekunder untuk kemudian dilanjutkan dengan penelitian terhadap data primer di lapangan atau terhadap masyarakat (Soekanto, 2020). Peneliti menggunakan penelitian yang bersifat deskriptif dengan jenis pendekatan kualitatif berdasarkan data-data berasal dari responden yang didapatkan dari lisan atau tulisan. Peneliti melakukan penelitian dengan mengambil lokasi di Desa/Kelurahan Kragilan, Kecamatan Mojosongo, Kabupaten Boyolali, Provinsi Jawa Tengah yang menjadi obyek pada jual beli antara ahli waris dari Mulrejo alias Simpar dengan PT. Amanah Agung Selaras sebagai *developer*. Jenis data yang berupa data primer berupa wawancara dengan kepada ahli waris dari Mulrejo alias Simpar dan perwakilan dari PT. Amanah Agung Selaras sebagai *developer* serta data sekundernya berasal dari buku-buku maupun jurnal.

Pendekatan penelitian yang dipilih adalah pendekatan kasus yang berupa adanya kasus jual beli tanah yang terjadi di Desa/Kelurahan Kragilan, Kecamatan Mojosongo, Kabupaten Boyolali, Provinsi Jawa Tengah yang menjadi obyek pada jual beli antara ahli waris dari Mulrejo alias Simpar dengan PT. Amanah Agung Selaras sebagai *developer* dan pendekatan peraturan perundang-undangan yang berpedoman pada KUHPPerdata dan KUHP untuk menganalisis penyelesaian sengketa jual beli tanah antara ahli waris dari Mulrejo alias Simpar dengan PT. Amanah Agung Selaras sebagai *developer*. Teknik analisis yang dipilih adalah model analisis interaktif yang terdiri dari mereduksi data, menyajikan data, pengumpulan data, kesimpulan, dan verifikasi (Sutopo, 2000). Teori yang dipergunakan untuk menganalisis permasalahan tersebut dengan Teori Positivisme yang mengacu pada peraturan hukum yang berlaku yaitu KUHPPerdata dan KUHP.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah yang dibuat di bawah tangan pada tanggal 30 Juni 2020 oleh satu ahli waris dari Mulrejo alias Simpar dengan pihak *developer* yang ingin membeli lahan yaitu PT. Amanah Agung Selaras dapat dibatalkan karena terdapat unsur pada syarat sah perjanjian yang belum dipenuhi yaitu kecakapan yang berupa subyek yang berhak melakukan perbuatan hukum pada pembuatan perjanjian serta tidak

menerapkan asas yang ada. Asas *nemo plus iuris* yang berarti bahwa orang/ badan hukum hanya dibenarkan menjalankan haknya sebatas hak yang ia/badan hukum miliki (Purnama, 2017). Subyek yang dimaksudkan adalah seharusnya semua ahli waris yang ikut melakukan perbuatan hukum atau pembuatan perjanjian, apabila hanya satu atau beberapa orang diwajibkan adanya kuasa untuk mewakili. Kenyataan yang terjadi tidak ada surat kuasa untuk mewakili dalam melakukan perbuatan hukum tersebut. Perjanjian yang dibuat dibawah tangan masih bisa disangkal, maka untuk melindungi para pihak buat perjanjian dalam bentuk akta otentik. Jika tanda tangan sudah diakui, maka perjanjian dibawah tangan berlaku sebagai bukti sempurna seperti akta otentik bagi para pihak yang membuatnya (Syarifuddin, 2012). Ada tiga penyebab timbulnya pembatalan kontrak, yaitu (Salim, 2013):

- a. Adanya perjanjian yang dibuat oleh orang-orang yang belum dewasa dan di bawah pengampuan;
- b. Tidak mengindahkan bentuk perjanjian yang disyaratkan dalam undang-undang;
- c. Adanya cacat kehendak.

Cacat kehendak yang dimaksudkan adalah kurangnya kehendak dari ahli waris lainnya. KUHPerdara mengatur pembatalan kontrak yang mengandung cacat kehendak dimaksud, sebagai berikut (Salim, 2013):

- a. Kekeliruan/Kesesatan (*Dwaling*);
- b. Kekerasan/Paksaan (*Dwaling*);
- c. Penipuan (*Bedrog*).

Permasalahan tersebut bermula dari hubungan pribadi (Hukum Privat) yang termasuk pada ranah perdata berupa perjanjian, namun bisa menjadi ranah pidana karena ada pihak yang dalam perjanjian tersebut melakukan perbuatan melawan hukum yang bisa disangkutpautkan ke ranah pidana yang berupa melakukan penipuan. Hukum didasarkan pada *rechtswerkelijkheid* (kondisi hukum yang serius) dan tidak ada kata dalam undang-undang itu yang dapat ditafsirkan berbeda (Handayani, 2019). Dalam hal demikian perjanjian tidak dapat dibatalkan, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada hakim (Syahrini, 2000). Permintaan kepada hakim yang dimaksudkan dengan menempuh jalur pengadilan. Secara teoritis terdapat dua forum yang dapat dipilih para pihak dalam menyelesaikan sengketa, yaitu melalui pengadilan (*litigation*) atau di luar pengadilan (*non-litigation*) (Tektona, 2011). Perlu disadari bahwa hasil yang akan dicapai dari proses

penyelesaian perkara dengan jalur peradilan bersifat *win lose solution*, dengan sifat yang demikian, akan terdapat pihak yang menang dan terdapat pula pihak yang kalah (Tanuwijaya, 2015).

Perbuatan melawan hukum yang dimaksudkan adalah dengan sengaja tidak memberitahukan kepada ahli waris lainnya dan melakukan penipuan kepada pihak *developer* yang dalam hal ini adalah PT. Amanah Agung Selaras dengan adanya bukti Surat Pernyataan dari ahli waris lainnya pada tanggal 13 Agustus 2021 yang tidak mengetahui adanya perjanjian tersebut berdasarkan Pasal 1365 KUHPerduta. Unsur-unsur yang tercantum pada Pasal 1365 KUHPerduta meliputi sebagai berikut:

- a. Adanya suatu perbuatan;
- b. Perbuatan tersebut melawan hukum sesuai dengan hukum perdata materiil;
- c. Adanya kesalahan pelaku;
- d. Adanya kerugian yang dialami oleh korban; dan
- e. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

Penjelasan pada unsur berdasarkan Pasal 1365 KUHPerduta meliputi adanya suatu perbuatan yang berupa adanya perbuatan hukum terkait pembuatan perjanjian tersebut oleh salah satu ahli waris dari Mulrejo alias Simpar dengan pihak *developer* yang akan membeli lahan yaitu PT. Amanah Agung Selaras. Perbuatan tersebut melawan hukum sesuai dengan hukum perdata materiil yang tidak dipenuhi syarat sah perjanjian yang berdasarkan Pasal 1320 KUHPerduta berupa unsur kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum karena tidak semua ahli waris yang ikut melakukan perbuatan hukum atau pun apabila hanya perwakilan seharusnya adanya kuasa untuk mewakilkan. Cakap melakukan perbuatan hukum artinya setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan, kecuali jika Undang-Undang menyatakan bahwa orang tersebut adalah tidak cakap (Sari, 2019).

Selanjutnya unsur adanya kesalahan pelaku yang dalam hal ini salah satu ahli waris dari Mulrejo alias Simpar yang membuat perjanjian tersebut dengan pihak *developer* yang akan membeli lahan yaitu PT. Amanah Agung Selaras tidak memberitahukan kepada ahli waris lainnya yang dapat dibuktikan adanya Surat Pernyataan dari ahli waris lainnya pada tanggal 13 Agustus 2021 yang tidak mengetahui adanya pembuatan perjanjian tersebut. Kemudian unsur adanya kerugian yang dialami oleh korban yang berupa ahli waris lainnya tidak mengetahui apabila ada pembayaran di awal yang digunakan sebagai tanda

jadi atas jual beli tanah tersebut, yang dalam hal ini dapat diartikan bahwa ahli waris lainnya tidak mendapatkan pembayaran tersebut. Hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian yang dimaksudkan adalah adanya perbuatan yang dilakukan oleh salah satu ahli waris dari Mulrejo alias Simpar yang melakukan perbuatan hukum terkait pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah yang dibuat di bawah tangan pada tanggal 30 Juni 2020 dengan sengaja tidak memberitahukan kepada ahli waris lainnya agar tidak diketahui yang saat itu juga diberikan pembayaran awal dari pihak *developer* yang akan membeli lahan yaitu PT. Amanah Agung Selaras sebesar Rp.100.000.000,- yang ahli waris lainnya tidak menerima sehingga merasa dirugikan serta pihak *developer* yang dalam hal ini PT. Amanah Agung Selaras telah membayar pembayaran yang pertama, tetapi belum bisa bekerja sesuai dengan perjanjian tersebut.

Ranah Hukum Pidana yang dikategorikan dalam hal ini adalah penipuan yang dilakukan dengan sengaja oleh salah satu ahli waris dari Simpar tanpa memberitahukan informasi yang jelas dan benar yang sesuai dengan Pasal 378 KUHP. Unsur yang terdapat pada Pasal 378 KUHP terdiri dari unsur-unsur objektif yang meliputi perbuatan (menggerakkan), yang digerakkan (orang), perbuatan itu ditujukan pada orang lain (menyerahkan benda, memberi hutang, dan menghapuskan piutang), dan cara melakukan perbuatan menggerakkan dengan memakai nama palsu, memakai tipu muslihat, memakai martabat palsu, dan memakai rangkaian kebohongan, sedangkan unsur-unsur subjektif yang meliputi maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain dan maksud melawan hukum. Hal yang dimaksudkan menguntungkan diri sendiri atau orang lain terkait pelaku yang akan menggerakkan harus dapat berakibat menguntungkan diri sendiri atau orang lain. Hal tersebut merupakan unsur kesalahan pada penipuan. Kesengajaan tersebut juga ditujukan pada unsur lain di belakangnya, seperti unsur melawan hukum atau menggerakkan sebelum atau setidaknya pada saat memulai perbuatan menggerakkan.

Pelaku pada perkara ini adalah salah satu ahli waris dari Simpar yang melakukan perbuatan hukum terkait pembuatan perjanjian tersebut dengan pihak *developer* yaitu PT. Amanah Agung Selaras dengan adanya unsur kesalahan yang berupa tidak memberitahukan kepada ahli waris lainnya dan mengakui kepada pihak *developer* yaitu PT. Amanah Agung Selaras menjadi perwakilan dari ahli waris Mulrejo alias Simpar lainnya. Kesengajaan tersebut berdampak untuk menguntungkan diri sendiri dengan cara setelah pembuatan perjanjian dengan pihak *developer* yaitu PT. Amanah Agung Selaras adanya pembayaran senilai Rp.100.000.000,- yang mana ahli waris



lainnya tidak mengetahui hal tersebut yang diperkuat alat bukti surat pernyataan yang dibuat oleh ahli waris lainnya serta pihak *developer* yang dalam hal ini PT. Amanah Agung Selaras telah membayar pembayaran yang pertama, tetapi belum bisa bekerja sesuai dengan perjanjian tersebut.

Perbuatan melawan hukum dalam hal ini unsur maksud sebagaimana yang diterangkan di atas, juga ditujukan pada unsur melawan hukum bermakna menguntungkan diri sendiri atau orang lain dengan melakukan perbuatan menggerakkan haruslah berupa maksud yang melawan hukum. Hal tersebut dilakukan karena adanya kesadaran untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain. Salah satu ahli waris dari Mulrejo alias Simpar yang melakukan perbuatan hukum terkait pembuatan perjanjian tersebut dengan pihak *developer* yaitu PT. Amanah Agung Selaras telah melakukan dengan perbuatan melawan hukum. Hal tersebut dapat dibuktikan bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara telah dilanggar.

Perbuatan menggerakkan (*Bewegen*) diartikan dengan istilah membujuk atau menggerakkan hati. Definisi menggerakkan dapat sebagai perbuatan mempengaruhi atau menanamkan pengaruh pada orang lain, karena objek yang dipengaruhinya yakni kehendak seseorang. Sebuah penipuan dimaksudkan dengan menggerakkan dengan cara-cara yang di dalamnya mengandung ketidakbenaran, palsu, dan bersilat membohongi yang digerakkan adalah orang. Perbuatan menggerakkan yang dimaksudkan adalah menyakinkan pihak *developer* yaitu PT. Amanah Agung Selaras untuk mau membeli lahan yang berasal dari warisan almarhum Mulrejo alias Simpar serta mau melakukan perbuatan hukum yang berupa pembuatan perjanjian tersebut yang tidak dihadirkan semua ahli waris lainnya dari Mulrejo alias Simpar atau bukti secara tertulis yang merupakan perwakilan ahli waris lainnya berupa Surat Kuasa.

Penyelesaian yang dipilih dengan ranah pengadilan (*litigasi*) termasuk pilihan yang tepat karena terdapat unsur pidana dan perdata terhadap ketidaksesuaian perjanjian tersebut dengan peraturan yang berlaku. Penyelesaian sengketa melalui pengadilan tentu harus mengikuti Hukum Acara tertentu dengan memakan waktu yang banyak (Sari I. , 2018). Peradilan Pidana (*Criminal Justice System*) pada dasarnya terbentuk sebagai bagian dari upaya negara untuk melindungi warga masyarakat dari bentuk - bentuk perilaku sosial yang ditetapkan secara hukum sebagai suatu kejahatan (Taufiq, 2013).

Penyelesaian sengketa yang terkait ranah pidana, maka ahli waris lainnya yang merasa dirugikan harus melaporkan Polisi, selanjutnya dengan alat bukti yang cukup minimal dua akan dilimpahkan ke Jaksa Penuntut Umum. Alat bukti yang disampaikan oleh pelapor ke Polisi bisa berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah yang dibuat di



---

bawah tangan pada tanggal 30 Juni 2020, Surat Keterangan Ahli Waris, Kartu Keluarga, Surat Kematian dari almarhum Mulrejo alias Simpar dan Surat Pernyataan dari ahli waris lainnya pada tanggal 13 Agustus 2021 yang tidak mengetahui adanya perjanjian tersebut akan dibuat Berita Acara Pemeriksaan. Setelah pelimpahan kepada Jaksa Penuntut Umum, maka Jaksa Penuntut Umum akan membuat Surat Dakwaan atas pihak yang ditetapkan sebagai Tersangka. Pembuatan Surat Dakwaan yang dibuat oleh Jaksa Penuntut Umum terdapat wewenang Penuntut Umuman dari Jaksa Penuntut Umum untuk menahan Tersangka atau tidak, apabila Tersangka kooperatif dapat berakibat bahwa Tersangka tidak ditahan. Setelah Surat Dakwaan tersebut sudah selesai maka proses pengadilan yang mempunyai wewenang untuk memeriksa perkara tersebut. Pihak Terdakwa bisa ditahan atau tidak tergantung dari wewenang Majelis Hakim yang memeriksa perkara terkait apabila Terdakwa akan melarikan diri.

Proses pengadilan yang menjadi kewenangan dari Majelis Hakim yang memeriksa perkara untuk memutus perkara dari Jaksa Penuntut Umum yang pada persidangan Jaksa Penuntut Umum membacakan Surat Dakwaan telah dibuat serta sudah diberikan kepada Terdakwa sebelum persidangan dimulai. Sesudah Jaksa Penuntut Umum selesai membacakan Surat Dakwaan, Hakim harus bertanya kepada Terdakwa apakah dia benar-benar memahami isi Surat Dakwaan (Harahap, 2015). Persidangan berikutnya akan dihadirkan saksi dihadapan Majelis Hakim memeriksa perkara dan selanjutnya akan diperiksa keterangan dari Terdakwa. Tahapan berikutnya adalah memberikan alat bukti dan saksi yang meringankan Terdakwa yang dilanjutkan adanya pembacaan tuntutan dari Jaksa Penuntut Umum. Setelah persidangan dengan agenda pembacaan tuntutan, maka Terdakwa diizinkan diberikan pembelaan yang diteruskan kesimpulan sebelum putusan pengadilan dari Majelis Hakim memeriksa perkara.

Ranah Hukum Perdata dapat ditempuh apabila ahli waris lainnya ingin menempuh jalur pengadilan yang berupa Hukum Privat. Hal itu dikarenakan karena pada perjanjian tersebut unsur kecakapan yang belum dipenuhi termasuk pada unsur subyektif yang berakibat dapat dibatalkan apabila ada pihak lain yang dalam hal ini ahli waris lainnya merasa dirugikan dan ingin menuntut haknya, apabila ahli waris lainnya tidak menuntut haknya pada perjanjian tersebut termasuk perjanjian yang sah demi hukum. Proses persidangan yang termasuk perkara perdata awalnya dengan mengajukan gugatan. Prof. Sudikno Mertokusumo, juga mempergunakan istilah gugatan, berupa tuntutan perdata (*burgerlijke vordering*) tentang hak yang mengandung sengketa dengan pihak lain (Harahap, 2013). Pihak yang mempunyai kepentinganlah yang wajib mengajukan gugatan (Sanyoto, 2008). Persidangan

selanjutnya akan dipanggil oleh pengadilan kepada para pihak yang bersengketa dan tahap berikutnya dilakukan mediasi, apabila mediasi berjalan dengan lancar secara otomatis perkara tersebut diberhentikan dan terbit akta perdamaian. Jika mediasi gagal, maka proses persidangan dilanjutkan dengan pembacaan gugatan yang akan dijawab dengan jawaban gugatan. Agenda selanjutnya berupa penyampaian replik dan duplik yang dilanjutkan dengan proses pembuktian yang berupa penyampaian alat bukti tertulis dan pemeriksaan saksi. Setelah agenda tersebut makanya adanya kesimpulan serta perkara ini hubungan dengan tanah maka adanya pemeriksaan setempat dari proses perkara tersebut yang proses persidangan terakhir adalah putusan dari Majelis Hakim memeriksa perkara.

## **KESIMPULAN**

Penyelesaian sengketa jual beli tanah berdasarkan warisan antara ahli waris dari Simpar dengan PT. Amanah Agung Selaras menempuh jalur litigasi. Hal itu karena terdapat perkara pidana dan perdata terjadi berdasarkan perjanjian yang dibuat pada tanggal 30 Juni 2020. Perkara pidana yang dimaksudkan karena ada unsur penipuan yang berdasarkan Pasal 378 KUHP, sedangkan perkara perdata yang dimaksudkan ada unsur perbuatan melawan hukum yang berdasarkan Pasal 1365 KUHPperdata. Penyelesaian sengketa khususnya sengketa tanah yang diselesaikan dengan menempuh jalur litigasi berdampak bahwa waktu penyelesaiannya lama dan membutuhkan biaya.

Pilihan penyelesaian yang dipilih dapat diselesaikan pada lembaga pemerintahan yang mempunyai wewenang, khususnya yang berhubungan dengan tanah. Lembaga pemerintahan yang dimaksudkan adalah Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai kantor disetiap wilayah kabupaten atau kotamadya seluruh Indonesia. Peraturan yang berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan menjelaskan bahwa adanya penyelesaian sengketa yang menjadi wewenang dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional. Peranan lembaga tersebut harus dioptimalkan yang dengan memperhatikan aspek regulasi yang mengatur terkait penyelesaian berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, pemantapan dari lembaga yang melakukan penyelesaian berupa sumber daya manusia yang menyelesaikan sengketa

tanah mempunyai kemampuan yang bagus, dan harus adanya sosialisasi kepada masyarakat agar mau menyelesaikan sengketa di lembaga tersebut. Hal serupa terkait adanya pilihan penyelesaian sengketa dengan cara mediasi yang ada di Kabupaten Merauke. Pemerintah Kabupaten Merauke dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum hendaknya melakukan sosialisasi kepada pemilik hak atas tanah dan musyawarah dalam prosesnya (Handayani A. S., 2019).

Peranan Kantor Pertanahan yang berada di wilayah diperlukan karena mengingat jual beli tersebut dibuktikan peralihan hak dengan adanya pergantian nama dalam sertipikat atas tanah yang telah dibeli, dan apabila terdapat permasalahan yang berakibat dengan adanya pendaftaran sertipikat dapat diselesaikan di Kantor Pertanahan yang berada di wilayah tersebut. Penanganan tersebut dengan cara mediasi yang menghadirkan para pihak yang bersengketa di Kantor Pertanahan yang berada di wilayah. Jika Penyelesaian Sengketa Alternatif (ADR) telah dipahami sebagai cara yang lebih efisien cara penyelesaian sengketa selain melalui pengadilan (Emy Latifah, 2019). Penyelesaian Sengketa Alternatif (ADR) merupakan suatu alternatif yang layak dipertimbangkan terutama oleh kalangan dunia usaha karena sesuai “karakter/nature” dengannya binis, yang bercirikan, penyelesaian konflik secara tuntas, sederhana, cepat, tidak birokratis, praktis, dan murah (Diah, 2008). Alternatif pengaturan sengketa dalam negara hukum adalah sangat penting mengingat Indonesia adalah negara hukum(*rechtsstaat*) (Haeratus, 2019). Alternatif penyelesaian sengketa atau selanjutnya disebut ADR memiliki prinsip cepat dan murah dalam penyelesaiannya perselisihan antar pihak (Seno Wibowo Gumira, 2020).

## REFERENSI

AL. Sentot Sudarwanto & I Gusti Ayu Ketut Rachmi Handayani.(2019).The Implementation of Land Provision for Development for the Public Interest in Merauke Land Papua. *International.Journal of Advanced Science and Technology* Volume 28 Number 20.hlm 75 – 269.

\_\_\_\_\_(2019).Reconstruction of Society Endeavoring through Establishing the Live Environment Cadre as an Embrio of Service Suplying Institution of the Resolution of the Live Environment Dispute out of the Court. *International Journal Of Advanced Science And Technology* Volume 28 Number 20.hlm

- Calvin Oktaviano Adinugraha, Albertus Sentot Sudarwanto, Novendri Amiruddin,(2018).A review on Notarial Deed Restriction Regulation based on Law on Office of Notary Public. *International Journal of Multicultural and Multireligious Understanding* Volume 5 Issue 2 April 2018.hlm 318 – 329.
- Emma Nurlaela Sari.(2019).Telaah Terhadap Pemenuhan Syarat Subjektif Sahnya Suatu Perjanjian Di Dalam Transaksi Elektronik Yang Dilakukan Anak Di Bawah Umur.*Jurnal Poros Hukum Padjadjaran* Volume 1, Nomor 1, November 2019.hlm 118 – 134.
- Emy Latifah, Anis H Bajrektaveric, Moch Najib Imanullah.(2019).The Shifting of Alternative Dispute Resolution: from Traditional Form to the Online Dispute Resolution.*Jurnal of Legal Studies* Volume 6 No. 1, April 2019.hlm 27 -37.
- Haeraton, Adi Sulistiyono, Isharyanto.(2019).Mediation as an Alternative Institution of Disclaimer in Religion Court in Indonesia According to Justice Perspective.*Advances in Social Science, Education and Humanities Research*, Volume 358.hlm 115 – 118.
- HB.Sutopo.(2001).*Pengantar Penelitian Kualitatif (Dasar-Dasar Teoritis dan Praktis)*.Surakarta: Pusat Penelitian Surakarta
- Indah Sari.(2019).Keunggulan Arbitrase sebagai Forum Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan.*Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara* Vol. 9 No.2 Maret 2019
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja.(2012).Hak-Hak atas Tanah.Cetakan keenam.Jakarta: Kencana Prenada Media Group
- Kristian & Christine Tanuwijaya.(2015).Penyelesaian Perkara Pidana dengan Konsep Keadilan Restoratif (Restorative Justice) dalam Sistem Peradilan Pidana Terpadu di Indonesia.*Jurnal Mimbar Justitia* Vol. I No. 02 Edisi Juli-Desember 2015.hlm 592 - 607
- Marwah M. Diah.(2008).Prinsip dan Bentuk-Bentuk Alternatif Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan.*Jurnal Hukum dan Dinamika Masyarakat*, Vol. 5 No. 2 April 2008.hlm 111- 122
- Muhammad Taufiq.(2013). Penyelesaian Perkara Pidana yang Berkeadilan Substansial. *Jurnal Yustisia* Vol.2 No.1 Januari – April 2013.hlm 25 – 32.
- Muhammad Syarifuddin.(2012).*Hukum Kontrak*.Bandung: Mandar Maju
- M. Yahya Harahap.(2013).*Hukum Acara Perdata*.Cetakan ketiga belas.Jakarta: Sinar Grafika

- 
- \_\_\_\_\_.(2015).*Pembahasan Permasalahan dan Penerapan KUHAP*.Cetakan keempat belas.Jakarta: Sinar Grafika
- Rahayu Subekti.(2016.)Kebijakan Pemberian Ganti Kerugian dalam Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. *Jurnal Yustisia* Volume 5 Nomor 6 Mei-Agustus 2016.hlm 376 – 394.
- Rahmadi Indra Tektona(2011).Arbitrase Sebagai Alternatif Solusi Penyelesaian Sengketa Bisnis di Luar Pengadilan.*Jurnal Pandecta* Vol. 6 No. 1 Januari 2011.hlm 86 – 94.
- Retno Puspo Dewi, Pranoto, Hadi Purwadi.(2017). Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Akibat Wanprestasi (Studi Kasus Putusan Nomor: 200/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Sel).*Jurnal Repetorium* Volume IV No. 2 Juli-Desember 2017.hlm 143 – 151.
- Riduan Syahrani.(2000).*Seluk-Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*.Cetakan keempat, Bandung: PT.Alumni
- Salim.(2013).*Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*.Cetakan kesembilan, Jakarta: Sinar Grafika
- Sanyoto, Antonius Sidik Maryono dan Rahadi Wasi Bintoro.(2008).Proses Penyelesaian Sengketa Perdata Di Pengadilan Negeri Dalam Kaitannya Dengan Transaksi Yang Menggunakan Internet.*Jurnal Dinamika Hukum* Vol. 8 No. 2 Mei 2018.hlm 112 – 120.
- Seno Wibowo Gumira, Adi Sulistiyono, Soehartono.(2020).Arbitration And Alternative Dispute Resolution Outside The Court According To Law Number 14 Of 2001 On Patent.*Hang Tuah Law Journal* Volume 4 Issue 2 October 2020.hlm 101 – 117.
- Soerjono Soekanto.(2020).*Pengantar Penelitian Hukum*.Jakarta: Univeristas Indonesia Press
- Sumini dan Amin Purnama.(2017).Peran Notaris dalam Pembuatan Akta Notariil,*Jurnal Akta* Volume 4 Nomor 4 Desember 2017